EXPOSE - EFFIZIENZ BERATUNG (TH. HILLE)

PARK HOTEL - PARK VILLA

KELMIS ZENTRUM, AM GALMEIPARK

Ihre Ansprechpartner:

Mirko BREAM
Geschäftsführender Verwalter +32 495 570 567, mirko.braem@gmail.com

Patrick CREUTZ
Verwaltungsdirektor +32 87 639 846, patrick.creutz@kelmis.be

Caroline LOSLEVER

Inhalt

1. Die Grundstücks- und Gebäudedaten 3

Gebäude Aufteilung und Energie 4

Das Park Hotel 4

Die Park Villa 5

2. Die Standort- und Marktvoraussetzungen 6

Standort im Raum 6

Direkter Standort 8

Nachfrage- und Angebotsdaten 8

Bewertungen auf den verschiedenen Portalen 8

Weitere Übernachtungsangebote in der näheren Umgebung 8

3. Die Konzeptleitlinie 10

4. Die ökonomischen Basisdaten 11

1. Die Grundstücks- und Gebäudedaten

Das Park Hotel und die dazugehörende Park Villa sind zentral - neben dem Gemeindepark - in Kelmis gelegen.

Das Objekt besteht zum einen aus dem Park Hotel (erbaut 1998) und der Park Villa - bzw. alten Direktionsvilla der Vieille Montagne (erbaut rd. 1840) - welche zu einem Restaurant umfunktioniert wurde.

Grundstücksgröße Primärgrundstück:	**- rd. 2.362 qm**
<u>Aufteilung</u>	
Park Villa	**rd. 427 qm**
Park Hotel	**rd. 226 qm**
Parkplatz	**rd. 1.338 qm**
Schuppen	**rd. 238 qm**

Gebäude Aufteilung und Energie

Das Park Hotel

- **Untergeschoss (225,77 m²):**
  - **Heizungsraum;**
  - **Öffentliche Toiletten (Damen, Herren, rollstuhlgerechte Toilette);**
  - **Wellnessbereich + Lagerraum (Wellnessbereich derzeit ungenutzt) mit separatem Ausgang seitlich des Hotels.**
- **Erdgeschoss (225,77 m²):**
  - **Lobbybereich;**
  - **Rezeption (mit Abstellraum);**
  - **Frühstücksraum;**
  - **Durchgang zur Park Villa.**
- **1. Obergeschoss (254,9 m²):**
  - **6 Doppelzimmer (16m²) wovon ein barrierefreies Zimmer;**
  - **Abstellraum;**
  - **Zugang zur Terrasse mit Verbindung zur Park Villa.**
- **2. Obergeschoss (254,93 m²):**
  - **6 Familienzimmer (25m², 2x für 3 Personen und 4x für 4 Personen) mit eingebauter 2. Etage;**
  - **Abstellraum.**
- **Dachgeschoss (91,72 m²).**

Das Hotel wurde 2016 renoviert und ist seit April 2017 neu eröffnet. Folgende Arbeiten wurden u.a. durchgeführt:

- **Erneuerung der Elektroinstallation.**
- **Erneuerung der Sanitär- und Heizungsinstallationen.**
- **Komplettsanierung der Zimmer, des Frühstücksraums, der Lobby und der Flurbereiche.**
- **Installation:**

- **eines neuen Aufzuges (03/2018);**
- **einer Photovoltaikanlage;**
- **einer Trinkwasser-Entkalkungsanlage;**
- **eines schlüssellosen Zutrittskontrollsystems;**
- **einer Videoüberwachung.**

DIE PARK VILLA

Ist in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Bisher wurden dort die Räumlichkeiten von Unrat befreit und der Dachstuhl sowie die Dacheindeckung wurden erneuert.

2. Die Standort- und Marktvoraussetzungen

Standort im Raum

Kelmis ist eine sympathische belgische Gemeinde mit rd. 11.000 Einwohnern.

Die Nähe zum Ballungsraum NRW sowie die direkte Angrenzung zu den Niederlanden, und die beherbergungsrelevanten Teilmärkte von Aachen, Maastricht und Lüttich zeichnen die optimale Lage des Standortes aus.

Ebenfalls hervorzuheben ist die gute verkehrstechnische Erschließung durch die Nähe zu Autobahnen, Flughäfen und Bahnhöfen.

Die nächstgelegene Flughäfen sind:

- **Flughafen Lüttich (ca. 124 km);**
- **Flughafen Maastricht (ca. 48 km);**
- **Flughafen Köln/Bonn (ca. 100 km).**

Die nächstgelegenen Bahnhöfe sind:

- **Hauptbahnhof Aachen (ca. 10 km);**
- **Bahnhof Welkenraedt (ca. 10 km);**
- **Hauptbahnhof Lüttich (ca. 43 km;**
- **Hauptbahnhof Verviers (ca. 25 km);**
- **Hauptbahnhof Köln (ca. 100 km).**

Die Erreichbarkeit mit dem Bus:

- **aus Aachen über die Linie 24;**
- **aus Eupen und Vaals über die Linie 369;**
- **aus Welkenraedt über die Linie 710.**

Die Erreichbarkeit mit dem PKW:

- **aus Deutschland über die Autobahn A4 auf die E40 bis „Ausfahrt 39 - Eynatten";**
- **aus den Niederlanden über die Autobahn A79 bis „Ausfahrt 2 - Aachen-Laurensberg";**

- **aus anderen Teilen Belgiens oder Frankreichs über die Autobahn E40 bis „Ausfahrt 37 - Thimister-Clermont“.**

Direkter Standort

Der direkte Standort - zwischen dem Galmeipark und dem Kelmiser Zentrum - verbindet Ruhe und Entspannung mit dem Konsum- und Gastronomie-Erlebnis einer pulsierenden Gemeinde.

Hervorzuheben sind:

- **die direkte Zentrumslage mit nahgelegene Ausflugszielen;**
- **die gute Erreichbarkeit;**
- **die Anbindung an das zur Reiseregion gehörende Radwegenetz RAVEL.**

Für den Dorfkern wird derzeit ein Masterplan mit konkreten Maßnahmen zur gezielten Aufwertung der
Verweil-, Wohlfühl- und Erlebnisqualität ausgearbeitet.

Nachfrage- und Angebotsdaten

Die Gemeinde Kelmis und Umkreis verfügt über einen gefestigten Beherbergungsmarkt.

Hierzu nachfolgende Eckdaten des Park Hotels:

- **Ø Nachfragevolumen 2017 bis 2020.....rd. 5.304 Übernachtungen**
- **Ø Zimmerauslastung (überschlägige Berechnung) .....rd. 35,9 %**
- **Ø Aufenthaltsdauer.....ca. 1,0 bis 1,6 Tage**

Bewertungen auf den verschiedenen Portalen

- **Booking.com 9/10**
- **HRS.....9,3/10**
- **Expedia.....3,7/5**
- **Google 4,3/5**
- **Facebook.....4,9/5**
- **Hotels.com 8,4/10**

Weitere Übernachtungsangebote in der näheren Umgebung

- **Ferienwohnungen**
- **Wohnwagenstellplatz (gegenüberliegend vom Hotel)**
- **Hotels in u.a.:**
    - **Aachen**

- **Eupen**
- **Eynatten**
- **Gemmenich**
- **Henri-Chapelle**
- **Raeren**

Positionierung:	**„1. Haus am Platz" in bester Zentrumslage**
Betriebsart:	**Hotel mit Frühstück**
Motiv-Typ:	**Land- und Businesshotel mit ergänzendem Seminar- und Veranstaltungsangebot**
Leistungsniveau:	**Noch keine Klassifizierung**
Hotel-Kapazität:	**12 Zimmer**
Preisniveau / Listenpreis:	**EZ: 62,10 bis 79,90 €**
	DZ: 88.20 bis 119,80 €
Gastronomie:	**Frühstück in Buffet Form**
Ergänzender Konzeptträger:	**Saunalandschaft im Keller (renovierungsbedürftig) - nicht genutzt**
Profilierungsmerkmale:	**Zentrumslage**
	Architektur mit höchstem zeitgemäßem Komfort
	Geschichtlicher Hintergrund der Gemeinde
	Nähe zu Wander- und Radwegen
	Guter Ausgangspunkt für diverse Ausflugsziele in Belgien, Niederlande und Deutschland

3. Die Konzeptleitlinie

4. Die ökonomischen Basisdaten

Zimmerauslastung:	**rd. 35,9 %**
Average-Room-Rate:	**ca. 87,75 €**
Umsatz durch Hotelgäste	**ca.481,0 T€**